

# Pilot projekt izrade metodologije sanacije nezakonite gradnje

Izlaganje za 1. radni sastanak, 21. veljače 2017. godine, Zagreb



Zagrebačka  
županija

Pilot projekt  
izrade  
metodologije  
sanacije  
nezakonite  
gradnje



Zagrebačka  
županija

Izrada prezentacije:

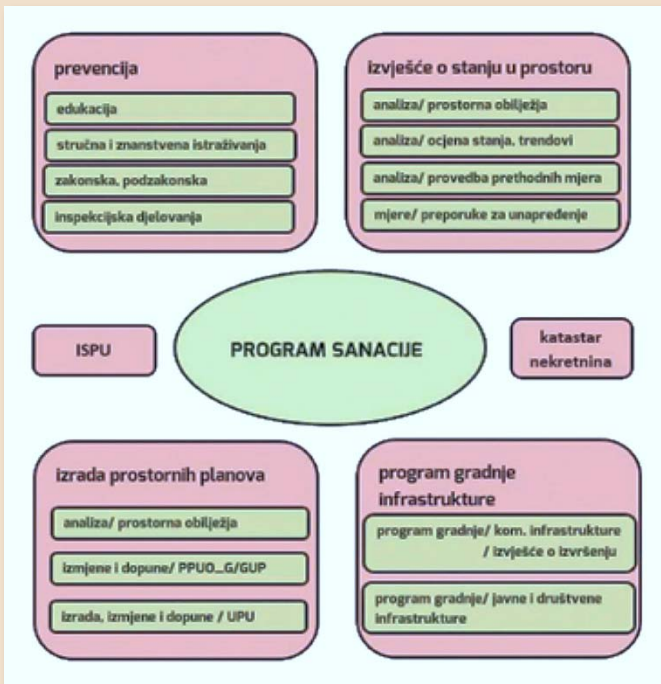
**Zavod za prostorno uređenje  
Zagrebačke županije**



Ulica grada Vukovara 72, Zagreb  
[www.zpuzz.hr](http://www.zpuzz.hr)

# Sadržaj:

- 1. Uvod**
- 2. Postupanje s nezakonitom gradnjom**
  - Izvešće o stanju u prostoru Zagrebačke županije 2013. - 2016. godine (pred usvajanjem)
- 3. Prijedlog lokacija za izradu Pilot projekta plana sanacije**
  - 3.1. Identifikacija prostora na području Županije zahvaćenog nezakonitom gradnjom
  - 3.2. Usporedan prikaz lokacija kroz prostorno-plansku dokumentaciju različitih razina
- 4. Plan aktivnosti - predprodukcija**
  - 4.1. Pribavljanje podloga
  - 4.2. Pribavljanje podataka
  - 4.2. Terenski obilazak / fotodokumentacija
  - 4.3. Izrada prvog radnog izvješća za HZPR



*Shema aktivnosti programa sanacije nezakonite gradnje*  
 Izvor: Strategije urbane regeneracije, Zbornik radova, Hrvatski zavod za prostorni razvoj, 2016.

# 1. Uvod

## Ozakonjenje nezakonite gradnje

- Hrvatski sabor 2012. donio je Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, broj 86/12 i 143/13) u skladu s kojim se zahtjeve za izdavanje rješenja o ozakonjenju zgrada moglo podnijeti do 30. lipnja 2013. godine.
- Strategijom prostornog razvoja RH, na temelju Zakona o prostornom uređenju, naglašena je potreba **urbane sanacije područja nezakonite gradnje** koja podrazumijeva izradu planova sanacije i utvrđivanje detaljnih mjera sanacije ozakonjene gradnje.
- Strategijom urbane regeneracije detaljnije se razrađuju mjere i aktivnosti u svrhu sanacije stanja u prostoru kroz program sanacije nezakonite gradnje.

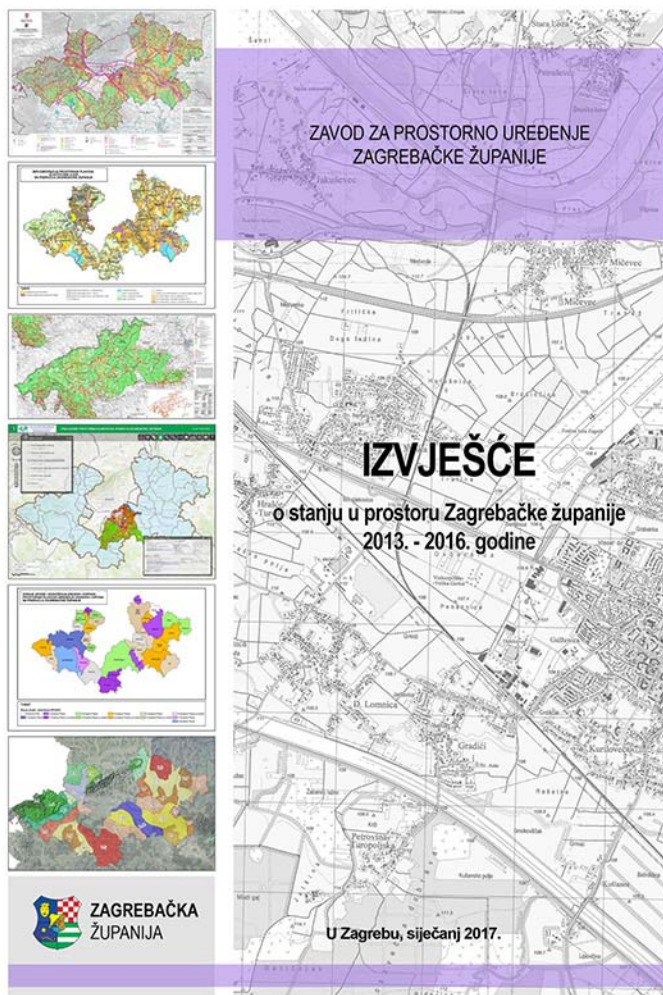


## Sporazum sa Zavodom za prostorno uređenje Zagrebačke županije

Hrvatski zavod za prostorni razvoj uputio je, u listopadu 2016., svim zavodima u RH poziv na iskaz interesa za izradu pilot projekata urbane sanacije. Pozivu se odazvao veći broj županijskih zavoda, među njima i Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije.

Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije sklopio je u prosincu 2016. s Hrvatskim zavodom za prostorni razvoj sporazum o izradi Pilot projekta izrade metodologije sanacije nezakonite gradnje na području Zagrebačke županije.

**U tijeku su pripremne aktivnosti na izradi Pilot projekta.**



## 2. Postupanje s nezakonitom gradnjom

### Izvod iz Izvješća o stanju u prostoru Zagrebačke županije 2013. - 2016. godine

- Do 30. lipnja 2013. na cjelokupnom području RH bilo je zaprimljeno 826.948 zahtjeva za legalizacijom, a na području Zagrebačke županije 46.330 ili 5,6% od ukupnog broja.
- Do 21.11.2016. godine Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Zagrebačke županije riješio je ukupno 27.950 zahtjeva, a nadležni UO velikih gradova Samobora i Velike Gorice su za svoje područje u proteklom četverogodišnjem razdoblju riješili preko 11.000 zahtjeva.
- **Mjere i aktivnosti:**  
U svrhu urbane sanacije dijelova naselja neophodno je utvrditi područja zahvaćena nezakonitom izgradnjom. Za to je potrebno, provesti detaljnu analizu stanja, a zatim utvrditi obvezu izrade planova sanacije i detaljnih mjera sanacije ozakonjene gradnje u cilju postizanja zadovoljavajućeg standarda infrastrukture, društvenog standarda i kvalitetnijeg doprinosa doživljaju urbanog krajobraza.

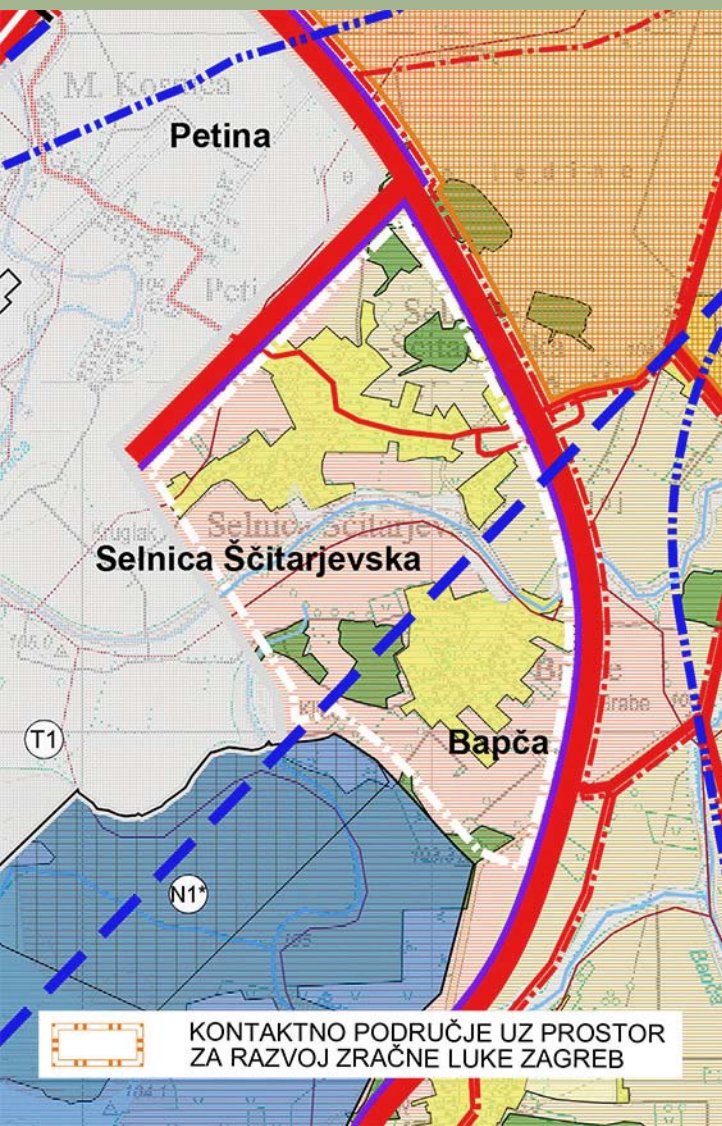
# Preporuke mjera i aktivnosti za unaprjeđenje prostornog razvoja Županije

Izvadak iz tablice 49.  
Izvešća o stanju u prostoru  
Zagrebačke županije 2013. -  
2016. godine

Izvešće o stanju u prostoru Zagrebačke županije 2013. - 2016.

Aktivnost 6.4.	Implementacija prostornih planova iz AutoCada u GIS sustav – za izradu prostornih analiza, kao i za potrebe izrade Državnog plana prostornog razvoja, u suradnji s Hrvatskim zavodom za prostorni razvoj	2017.-2020.	Zavod
Mjera 7:	Potreba izrade Analize procesa rasta naselja i određivanja građevinskih područja na prostoru Zagrebačke županije	2017.	
Aktivnost 7.1.	Izrada Analize procesa rasta naselja i određivanja građevinskih područja na prostoru Zagrebačke županije, uz korištenje zračnih i satelitskih snimaka iz proteklih vremenskih razdoblja	2017.	Zavod
Mjera 8:	Potreba izrade pilot-projekta izrade metodologije sanacije nezakonite gradnje na području Zagrebačke županije	2017.-2018.	
Aktivnost 8.1.	Izrada pilot-projekta izrade metodologije sanacije nezakonite gradnje na području Zagrebačke županije, u suradnji s Hrvatskim zavodom za prostorni razvoj	2017.-2018.	Zavod
Mjera 9:	Potreba izrade Krajobrazne studije Zagrebačke županije za detaljnu razinu krajobraznih tipova	2018.	
Aktivnost 9.1.	Izrada Krajobrazne studije Zagrebačke županije za razinu gradova i općina kao detaljnija razrada Krajobrazne studije Zagrebačke županije	2018.	Zavod
Mjera 10:	Potreba izrade Izvešća o stanju u prostoru na županijskoj i lokalnim razinama	2017.-2020.	
Aktivnost 10.1.	Izrada Izvešća o stanju u prostoru Zagrebačke županije za razdoblje 2017.- 2020.	2019.-2020.	Zavod
Aktivnost 10.2.	Izrada izvješća o stanju u prostoru gradova i općina na području Zagrebačke županije za sljedeće četverogodišnje razdoblje	2017.-2020.	JLS

Tablica 49: Preporuke mjera i aktivnosti za unaprjeđenje prostornog razvoja Zagrebačke županije



### 3. Prijedlog lokacija za izradu Pilot projekta plana sanacije

Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije predložio je, u sklopu očitovanja o iskazu interesa za izradu Pilot projekta, dvije lokacije na području Zagrebačke županije.

Navedene lokacije već su ranije predložene nadležnom Ministarstvu u ime Odbora za urbanizam pri Hrvatskoj komori arhitekata (Ž. Kučinić, studeni 2013.).

Prijedlog lokacija:

- **Naselje Selnica Ščitarjevska**
- **Naselje Bapča**

Naselja se nalaze unutar **Kontaktnog područja uz Zračnu luku Franjo Tuđman** u Gradu Velikoj Gorici. Površina Kontaktnog područja iznosi 120 ha.

*Izvadak iz Prostornog plana područja posebnih obilježja Črnkovec - Zračna luka Zagreb („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 23/12)*

3.1. Identifikacija  
prostora:  
**Naselje Selnica  
Ščitarjevska,**  
prikaz na DOF  
podlozi iz 1968. i  
prikaz lokacija  
ozakonjene  
gradnje

Izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>



**Naselje Bapča,**  
prikaz na DOF  
podlozi iz 1968. i  
prikaz lokacija  
ozakonjene  
gradnje



Izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>

## 3.2. Prikaz lokacija na PP:

Ova naselja su se od 1986. godine (dakle od donošenja Prostornog plana grada Zagreba kojim je na tom prostoru planirano buduće širenje Zračne luke Zagreb) **proširivala bez formiranih građevinskih područja.**

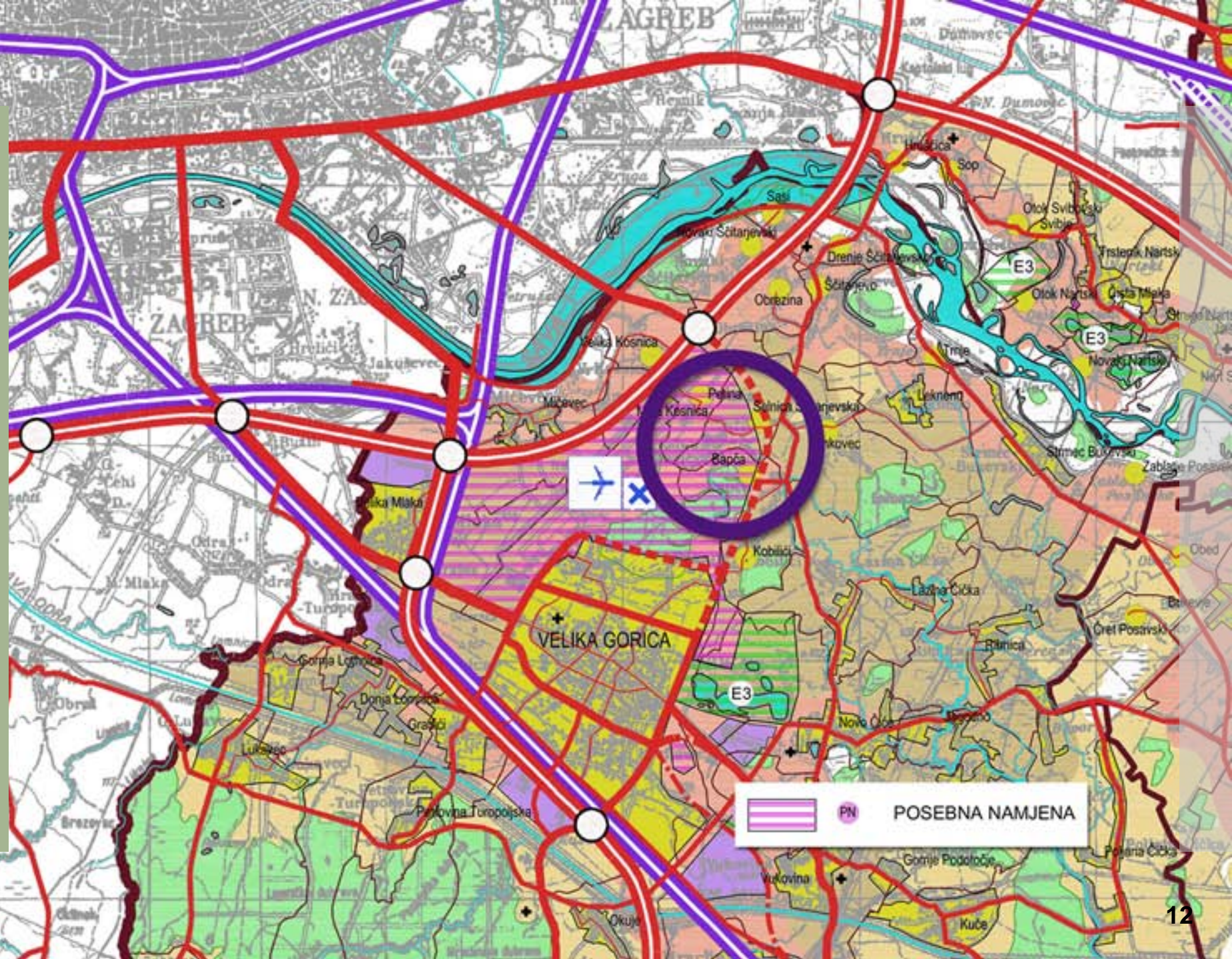
Na slici se vidi planirana druga pista preko naselja Selnica i Bapča

*Izvadak iz Prostornog plana Grada Zagreba, 1985.*



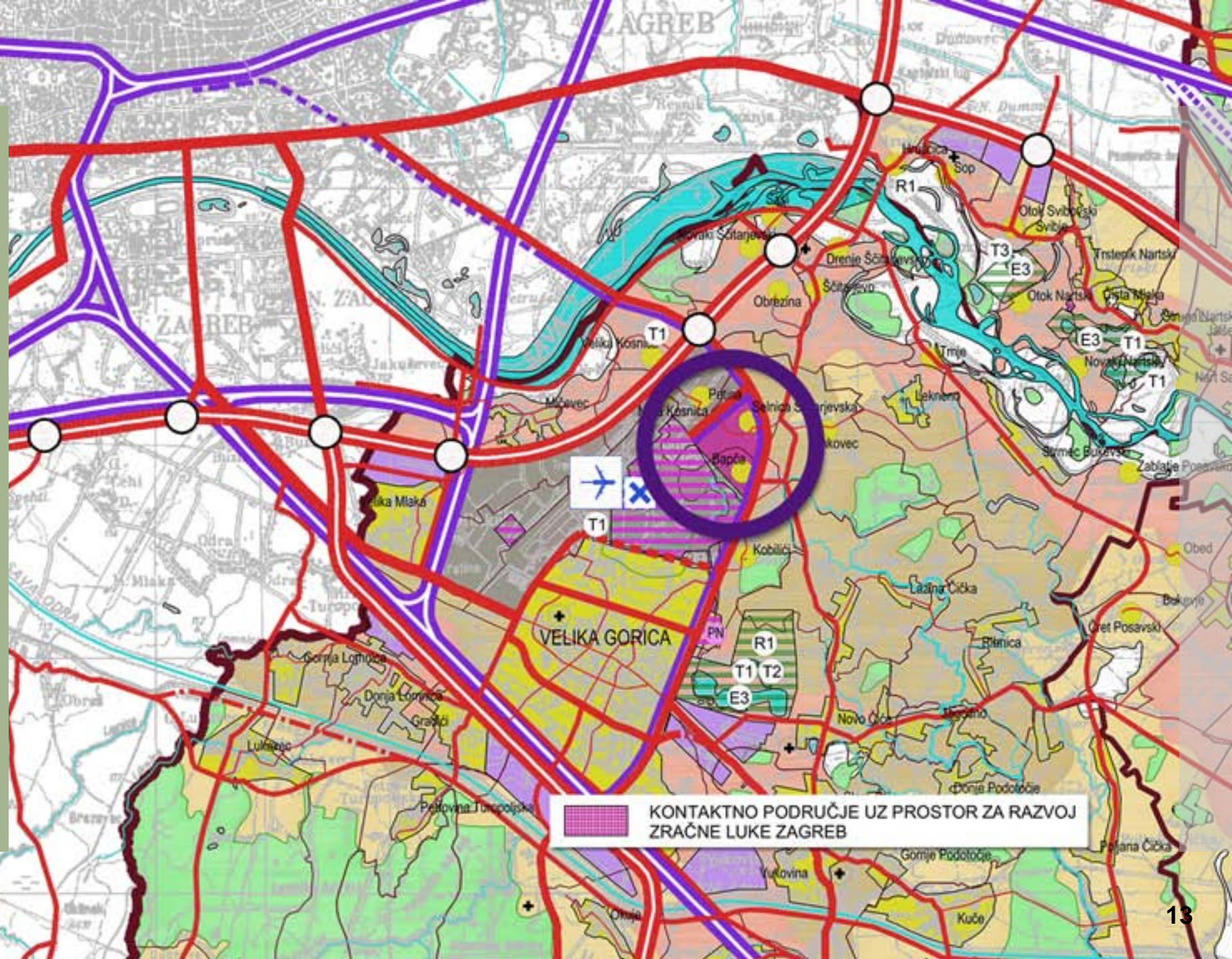
Prostornim planom Zagrebačke županije, koji je donesen 2002. godine, ovo je područje također utvrđeno kao Prostor za razvoj Zračne luke Zagreb, unutar kojeg se **ne dopušta formiranje** građevinskih područja.

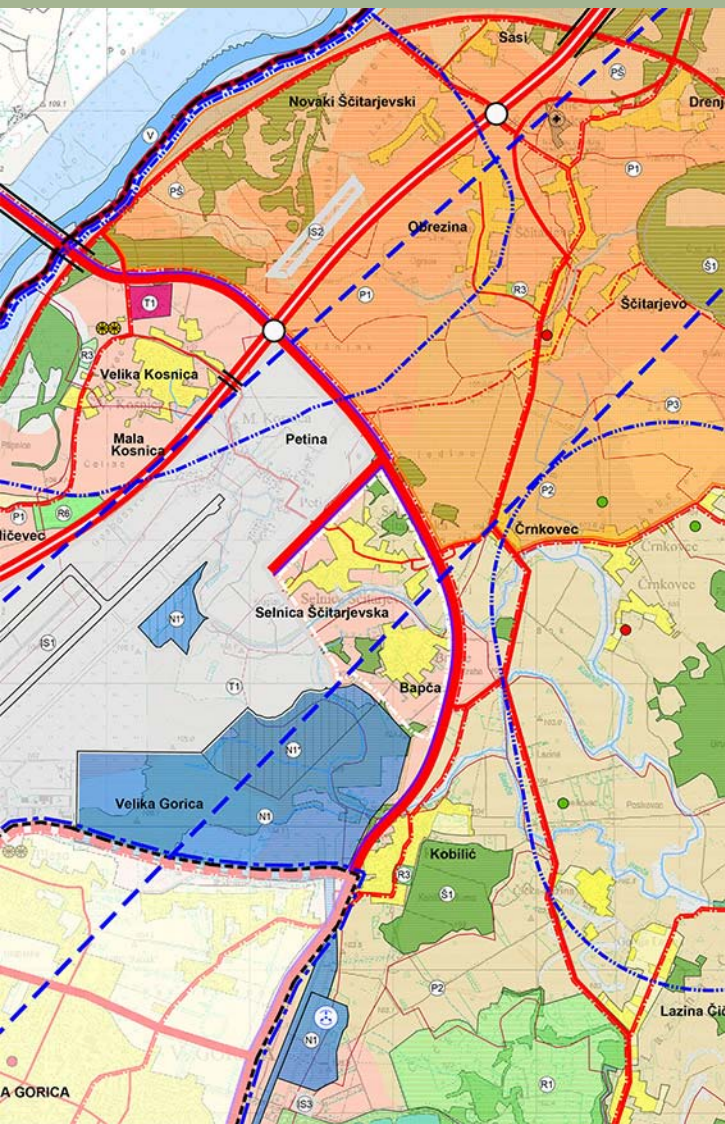
*Izvadak iz Prostornog plana Zagrebačke županije („Glasnik Zagrebačke županije”, broj 3/02)*



IV. Izmjenama i dopunama PPZZ-a iz 2011. druga pista je planirana uz postojeću unutar prostora za razvoj ZLZ čime je omogućeno izdvajanje naselja Bapča i Selnica Ščitarjevska u prostor pod posebnim režimom - **Kontaktno područje uz Prostor za razvoj Zračne luke Zagreb.**

*Izvadak iz IV. Izmjena i dopuna PPZZ („Glasnik Zagrebačke županije”, broj 10/11)*





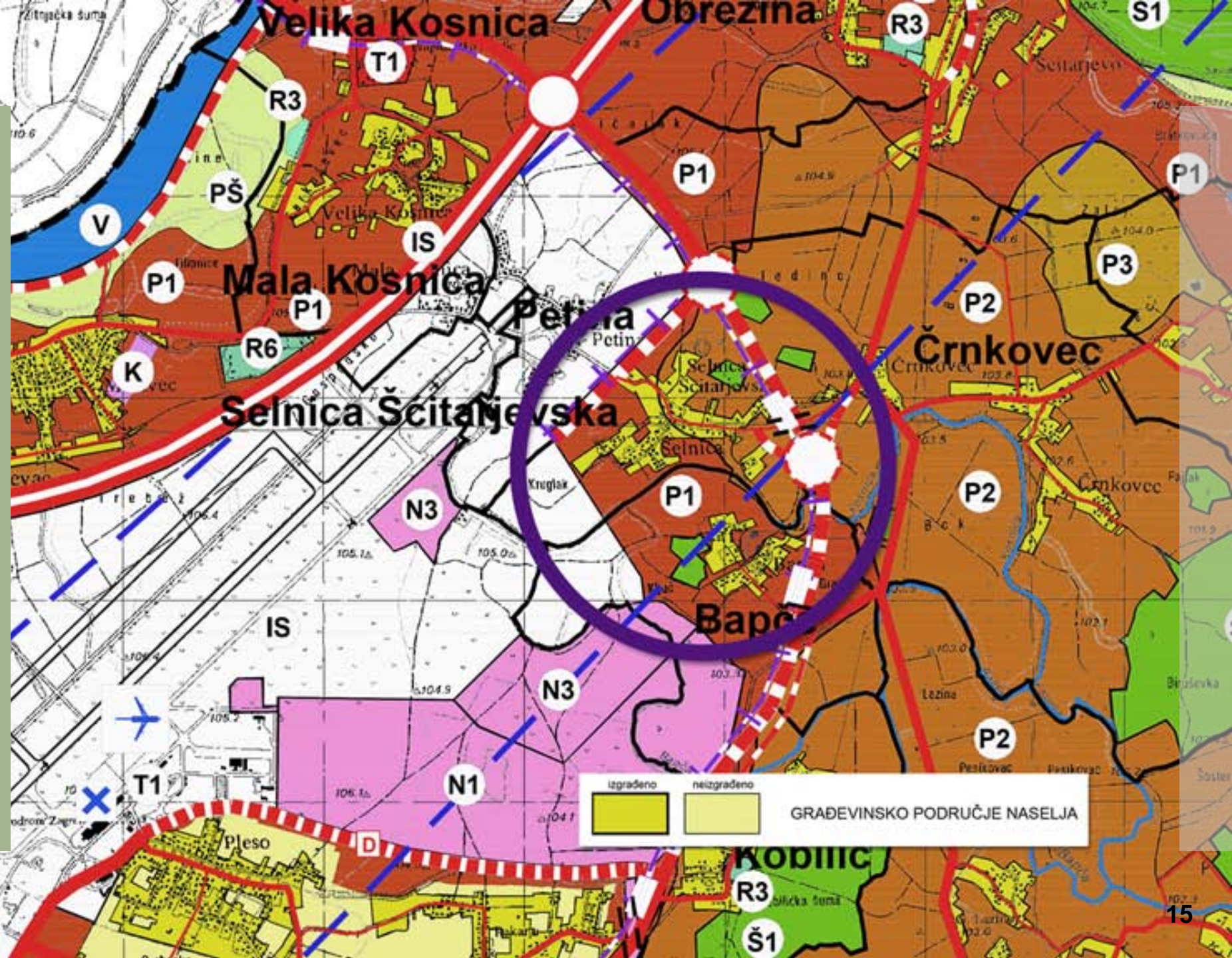
Kriteriji za formiranje građevinskih područja naselja Selnica Ščitarjevska i Bapča utvrđeni su kroz još jedan prostorni plan koji je donijela Zagrebačka županija 2012. godine, a riječ je o **Prostornom planu područja posebnih obilježja Črnkovec - Zračna luka Zagreb** („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 23/12).

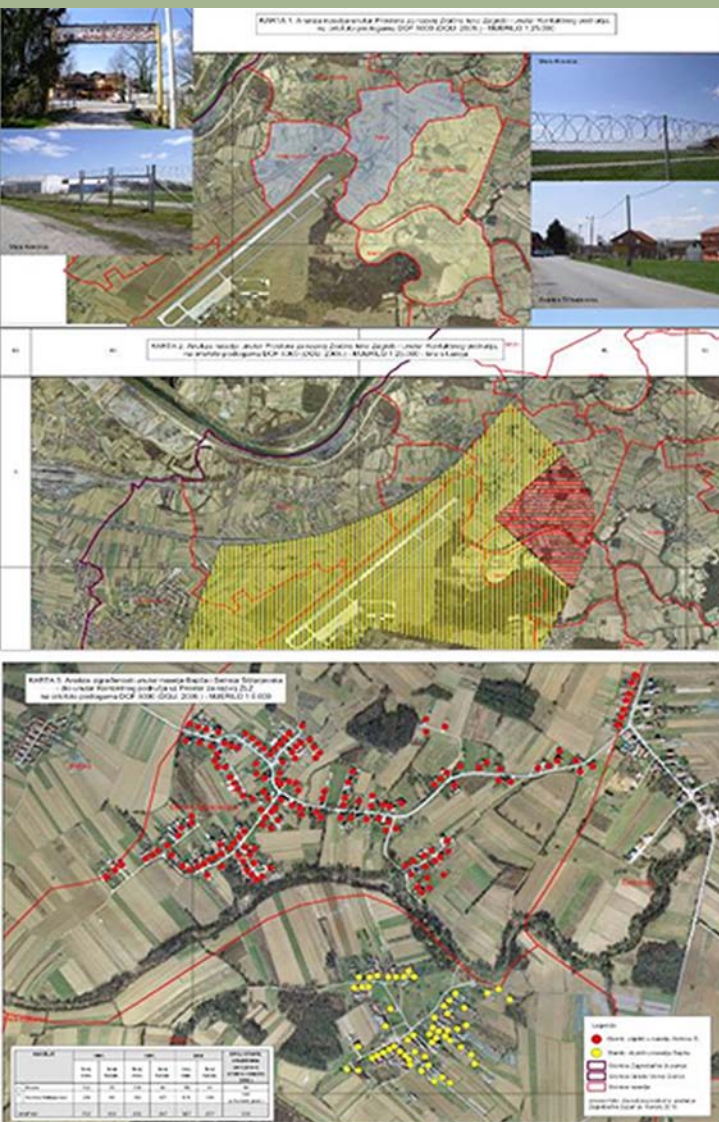
- navedenim planovima ograničava se daljnja izgradnja i širenje naselja unutar Kontaktnog područja uz Prostor za razvoj Zračne luke Zagreb i usmjerava na rekonstrukciju postojećih građevina, uz očuvanje povijesne matrice u središtima naselja i tradicijske arhitekture.
- planira se opskrba naselja osnovnom prometnom i komunalnom infrastrukturom, a posebno utvrđuje obveza izgradnje sustava odvodnje otpadnih voda zbog sprječavanja daljnjeg onečišćenja podzemnih resursa vode.
- detaljnija razrada uvjeta uređenja građevinskih područja naselja u PPPPO Črnkovec – ZLZ.

*Izvadak iz PPPPO Črnkovec - ZLZ*

U skladu s navedenim, II. Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Velike Gorice, 2014. godine, formirana su građevinska područja za ova naselja.

Izvadak iz II. Izmjena i dopuna PPUG Velika Gorica („Službeni glasnik grada Velike Gorice”, broj 05/14)





U postupku izrade IV. Izmjena i dopuna PPZZ-a proveden je niz **analiza izgrađenosti unutar navedenih naselja**, pri čemu je utvrđeno da je od 1986. do danas na području 4 naselja (u koja su bila uključena i naselja Petina i Mala Kosnica) izgrađeno ukupno oko 180-200 nelegalnih građevina (od toga preko 100 stambenih).

Unutar Kontaktnog područja uz Prostor za razvoj Zračne luke Zagreb, dakle u naseljima Bapča i Selnica Ščitarjevska, navedenim IV. Izmjenama Plana iznimno je dopušteno formiranje gp naselja, ali samo u prostornim gabaritima postojeće izgradnje koja je, Odlukom o donošenju IV. Izmjena PPZZ definirana kao izgrađenost prema službenim podlogama DOF5, snimljenima do uključivo 2010. godine.

Formiranjem gp naselja u okvirima postojeće gradnje omogućen je postupak ozakonjenja velikog broja nezakonito izgrađenih zgrada s krajnjim ciljem da se ta naselja i zgrade uklope u urbano osmišljene cjeline.

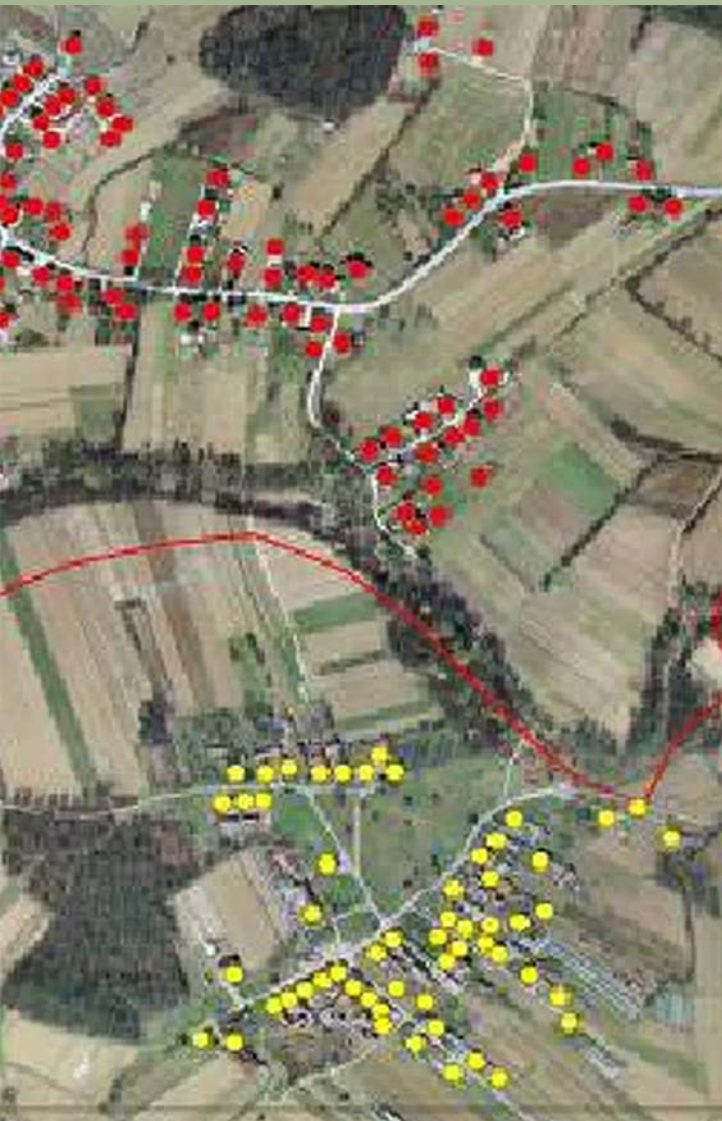
*Na slici: Analiza izgrađenosti unutar Prostora za razvoj Zračne luke Zagreb i Kontaktnog područja (Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2010.)*

## 4. Plan aktivnosti

### 4.1. Pribavljanje podloga:

- novi digitalni ortofoto
- digitalni ortofoto iz 1968.
- satelitske snimke u rezoluciji od 30cm





## 4.2. Pribavljanje podataka:

- podaci o zahtjevima i izdanim rješenjima o ozakonjenju unutar odabranog područja obuhvata (suradnja s Gradom Velika Gorica),
- podaci o postojećoj komunalnoj infrastrukturi, stanovništvu i potrebama vezanim uz društvenu infrastrukturu,
- Izvješća o utrošenim sredstvima naknada za nezakonitu gradnju i realiziranim intervencijama u području obuhvata,
- analiza i valorizacija važeće prostorno - planske dokumentacije i postojećeg stanja uz korištenje GIS tehnologije.

*Na slici: **GIS analiza** izgrađenosti unutar Prostora za razvoj Zračne luke Zagreb i Kontaktnog područja (Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, 2010.) – koristiti će se za usporedbu sa 2017.*

## 4.3. Terenski obilazak / fotodokumentacija

Izvor:  
Fotodokumentacija naselja  
na području PPPPO  
Črnkovec – Zračna luka  
Zagreb (Zavod za prostorno  
uređenje, Zagreb, 2011.)



GRAD ZAGREB



## **4.4. Izrada prvog radnog izvješća Hrvatskom zavodu za prostorni razvoj**

...

# Hvala na pažnji.

Izrada prezentacije:

Željka Kučinić, dipl.ing.arh.

Ana Sivrić Mihelić, dipl.ing.arh.

Zagreb, veljača 2017.

[www.zpuzz.hr](http://www.zpuzz.hr)